

рии и будут чаще посещаться жителями. Желательно создавать такие площадки не хаотично, а где-нибудь возле фуд-корт зон.

В настоящее же время существует тротуар со стихийно совмещенным движением пешеходов и велосипедистов. Предлагаем выделить в транзитной зоне тротуара двухполосную велодорожку с разметкой (шириной 2,4 м) и отдельно 0,5 м разграничивающую пешеходную дорожку от велосипедной, которая будет отличаться по фактуре и цвету, тем самым структурировать движение пешеходов и велосипедистов.\*

Реализация этих проектных предложений позволит повысить качество среды для жителей ул. Восточная. Улица станет популярным местом для спортсменов и для маломобильной части населения. Тем самым будет являться хорошим примером для последующего проектирования уже следующих улиц города Екатеринбурга.

УДК 631.164.25

Маг. Е.И. Розбах, А.С. Комаров  
Рук. В.Н. Луганский  
УГЛТУ, Екатеринбург

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В УСЛОВИЯХ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

В соответствии с Методическими указаниями определение кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования, рекомендуется применение доходного подхода.\* В отношении земель сельскохозяйственного использования доходный подход имеет свою специфику. Применительно к сельскохозяйственным угодьям корректно является только метод капитализации земельной ренты. При этом существуют особенности расчета земельной ренты, связанные и определяемые с учетом плодородия почв данного земельного участка.

Определение кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения производится с учетом особенностей сельскохозяйственного и агроклиматического районирования территорий. К числу основных факторов, определяющих плодородие почв земельного участка, относятся качественные характеристики для верхнего почвенного слоя. К основным критериям оценки плодородия при определении урожайности

---

\* ГОСТ 33150-2014. «Дороги автомобильные общего пользования. Проектирование пешеходных и велосипедных дорожек. Общие требования» – дата введения 2016.02.01. М.: Стандартинформ, 2015.

культур и затем кадастровой стоимости являются мощность (см) гумусового горизонта, содержание гумуса (%), обеспеченность элементами питания мг/кг, реакция почвы (рН), гранулометрический состав (содержание физической глины, %).

Кадастровая стоимость земельного участка рассчитывается по формуле

$$K_c = \text{ЧОД} / \text{ставка капитализации}, \quad (1)$$

где ЧОД – чистый операционный доход.

Ставка капитализации или норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

ЧОД рассчитывается по формуле

$$\text{ЧОД} = \text{Вал. дох.} \times \text{Зат.зу}, \quad (2)$$

где Вал. дох. – валовый доход с земельного участка;

Зат.зу. – затраты со всей площади участка.

Соответственно затраты ЗУ определяются по формулам:

$$\text{Зат. зу.} = S_{\text{зу.}} \times \text{Затраты на возделывание и уборку культур} \quad (3)$$

$$\text{Вал. дох.} = S_{\text{зу.}} \times \text{Нормативную урожайность} \times \text{цену реализации культуры} \quad (4)$$

Для расчета нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры определяется перечень почвенных разностей и площади, занимаемой каждой из них, а также спектр всех сельскохозяйственных культур, возможных к выращиванию в данных почвенно-климатических условиях.

При этом выбор основных сельскохозяйственных культур осуществляется на основании данных почвенных обследований, а также материалов агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации [2].

При расчете валового дохода на единицу площади для каждого севооборота суммируются произведения удельных валовых доходов сельскохозяйственных культур севооборота и площадей полей, занимаемых сельскохозяйственными культурами, деленные на суммарную площадь севооборота.

Определение затрат на единицу площади на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции производится на основе технологических карт и среднегодовых рыночных цен исходя, исходя из анализа их среднегодовых показателей. Этот показатель рассчитывается за трех-пятилетний период, предшествующий году определения кадастровой стоимости, с обязательным учетом индексации этих цен. Технологические карты устанавливают фактические затраты на внедрение назначаемых материалов: на приобретение семян их посев, горюче-смазочные материалы, удобрений и прочие затраты.

Для расчета величины коэффициента капитализации использован метод кумулятивного построения, который предусматривает увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Формула (5) определения ставки дохода методом кумулятивного построения имеет следующий вид:

$$K = K_0 + \sum_{i=1}^n K_i, \quad (5)$$

где  $K$  – коэффициент капитализации (ставка дохода) для данного земельного участка;

$K_0$  – безрисковая ставка дохода на капитал;

$K_i$  – премия за риск по  $i$ -му фактору риска;

$n$  – количество факторов риска.

Таким образом, в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости земельные участки делятся на контуры, на которых выращиваются разные сельскохозяйственные культуры.

В результате после определения всех ценообразующих факторов производят итоговые расчеты кадастровой стоимости для отдельных земельных участков сельскохозяйственного назначения. Можно приступить к итоговому расчету кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Государственным бюджетным учреждениям «Центр государственной кадастровой оценки» поставлена задача по определению кадастровой стоимости всех объектов недвижимости, включая земельные участки сельскохозяйственного назначения. В настоящее время данные работы ведутся для всех агроклиматических подзон Свердловской области.

### *Библиографический список*

1. Министерство экономического развития Российской Федерации приказ от 12 мая 2017 г. №226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке».
2. Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации: учеб.-практ. пособие / Под ред. С.И. Носова. М.: Маросейка, 2010. 208 с. .